# SENADO

SECRETARIA

DIRECCION GENERAL DE COMISIONES

CARPETA Nº 1072 de 1988

COMISION DE HACIENDA

DISTRIBUIDO Nº 571 de 1988

Sin corregir por los oradores

Setiembre de 1988

## PLAN NACIONAL DE VIVIENDAS

Se modifican disposiciones legales vigentes

Versión taquigráfica de la sesión de la Comisión del día 8 de setiembre de 1988

---

**Preside** : Señor Senador Jorge Batlle

**Miembros** : Señores Senadores Manuel Flores Silva, Luis Alberto Lacalle Herrera, Dardo Ortiz y Luis A. Senatore

**Invitados Especiales** : Señores representantes del Banco Hipotecario del Uruguay, Presidente contador Julio Kneit y Vicepresidente procurador Guillermo Bausero

**Secretario** : Señor Alfredo M. Alberti

SEÑOR PRESIDENTE.- Habiendo número, está abierta la sesión.

(Es la hora 9 y 14 minutos)

Debemos dar cuenta de que se ha recibido una nota de la Federación Rural solicitando una audiencia con carácter urgente.

Sugiero que los recibamos el próximo jueves a primera hora. Si los señores Senadores no tienen inconveniente, los citamos para ese día.

Pasamos a considerar el asunto que figura en primer término del orden del día, proyecto que reforma la ley madre de vivienda, para lo cual recibimos nuevamente a los representantes del Banco Hipotecario.

Tiene la palabra el contador Kneit.

SEÑOR KNEIT.- Agradecemos la posibilidad de dar por lo menos alguna información adicional a la que ya consta en los antecedentes de la discusión de este asunto en la Cámara de Representantes.

En ese sentido nos preocupa un concepto que se ha establecido aquí en una reunión que se mantuvo con los dirigentes de FUCVAM, concepto que de alguna manera es la síntesis de la diferencia entre el proyecto aprobado por la Cámara de Representantes y el enviado por el Poder Ejecutivo. FUCVAM, que solo nuclea a parte de las cooperativas, a la de usuarios por ayuda mutua, y no a todas las que existen en el país, plantea que entiende beneficioso lo que se agrega en el texto aprobado por la Cámara de Representantes --que no consta en el del Poder Ejecutivo-- que es un tratamiento especial para las cooperativas de vivienda. En el Repartido Nº 1072, Distribuido Nº 478 que corresponde a la reunión de la Comisión de fecha 22 de agosto, los representantes de FUCVAM manifestaron: "Por otra parte hemos tomado conocimiento de algunas versiones que indican que este proyecto desfinanciará al Banco Hipotecario. El artículo 8º de la ley", esta que aprobó la Cámara de Representantes, "contiene una disposición bastante sabia que indica que los planes quinquenales de vivienda contemplarán el financiamiento de los subsidios que se aplicarán por este proyecto. Por lo tanto, pensamos que difícilmente se podrá desfinanciar al Banco Hipotecario del Uruguay".

Me parece que ellos, como expresión de voluntad de FUCVAM, pueden decir eso; pero creo que cuando nos referimos a subsidios es necesario cuantificar de qué estamos hablando y de qué montos tendría que subsidiar eventualmente el Poder Ejecutivo en los planes de vivienda.

Actualmente el Banco tiene para poder atender todos los subsidios de su acción social, para no actuar como un banco sino para hacerlo como ministerio de vivienda, para poder contemplar los planes de MEVIR, de erradicación de cantegriles, para subsidiar casas y enfrentar el problema de los desalojados y el que se plantea ante las inundaciones, la cantidad de U$S 25:000.000 al año, que es el producido del Impuesto a los Sueldos y Retribuciones. Es decir que el Banco cuenta con U$S 2:000.000 mensuales, lo que da exactamente para la construcción de 1500 viviendas al año, y nada más. Ese monto es el resultado del esfuerzo de todo el país: de los asalariados, de los jubilados y de los pensionistas y sirve para subsidiar todo aquello que el Banco puede hacer en su acción social.

Voy a dar algunas cifras que no figuran en los antecedentes.

Actualmente el Banco tiene 92.060 beneficiarios; esos 92.060 préstamos que el Banco ha concedido pagan una cuota promedio al mes de agosto de 1988 de 7.70 UR, o sea, un promedio de N$ 19.250. Esta cantidad es un promedio, lo que quiere decir que hay muchos miles que están por debajo y algunos por encima.

Los cooperativistas de vivienda por ayuda mutua que piden un subsidio adicional generalizado para todos los beneficiarios del Banco son diez mil, y deberían pagar una cuota promedio al día de hoy de N$ 10.000; digo deberían porque todavía no pagan esa cantidad. Deberían pagar esa cuota porque sus préstamos son a 30 años de plazo --el máximo-- y un 2% de tasa de interés, es decir, la tasa mínima. Eso hace que sus cuotas sean las mínimas que cobra el Banco actualmente. Así y todo tuvimos un conflicto de cuatro años, durante el cual se congelaron las cuotas que a los valores de hace cuatro años tenían un promedio que oscilaba entre N$ 600 y N$ 700.

A efectos de analizar el tema del subsidio vamos a dar algunos números.

Un préstamo normal del Banco Hipotecario para construir una vivienda de Categoría II o II A puede estimarse en 2500 UR, o sea, U$S 15.000; a veces ni siquiera se llega a ese costo. Además, estamos tratando de llegar a procedimientos que nos permitan obtener costos menores.

Si el Banco actuara como tal y a esos U$S 15.000 le cobrara sólo un 1% de interés mensual tendría que percibir U$S 150, o sea, N$ 60.000 por mes; esa sería la cantidad que se debería pagar por los préstamos del Banco para vivienda. La cuota media es de N$ 20.000. Entonces, un préstamo de 2.500 UR --unidad en que trabaja el Banco-- que tuviera que pagar un 8% anual --el Banco le paga a los depositantes un 6% o un 7%, la tasa normal del mercado, a lo que por supuesto hay que restarle los gastos de administración-- daría un interés mensual de 17 UR mensuales, o sea, N$ 42.200. Si a su vez las 2.500 UR las dividimos en el plazo máximo de 30 años que son 360 cuotas, sin interés, al pagar de vuelta al Banco sólo esta cantidad nos da 7 UR por mes, o sea, N$ 17.500. ¿Cómo es que el Banco puede tener cuotas de N$ 20.000 que incluyen amortización e interés, cuando sólo los intereses se situarían en N$ 40.000 y la amortización en N$ 17.000?

Precisamente aquí interviene el Banco empleando esa cantidad de U$S 25:000.000 que recibe del impuesto a los sueldos en subsidios a los préstamos que concede y en las tasas de interés. De esa cifra que el Banco recibe por el impuesto a los sueldos, U$S 6:000.000 se invierten en MEVIR, al año; es decir, U$S 500.000 por mes. De esta cantidad el 50% se subsidia, no se cobra, lo que permite que se pueda hacer la erradicación de rancheríos en el país. Del producido del impuesto a los sueldos y retribuciones se toman, repito, U$S 6:000.000 de los cuales se subsidian U$S 3:000.000 al año.

Las 10.000 cooperativas que tenemos, a 2.000 UR, cada una, nos da 20:000.000 de UR, lo que hace que el Banco invierta en ellas U$S 120:000.000. Se les cobra el 2% de interés. La diferencia de tasa entre el 8% que paga el Banco y el 2% que les cobra a las cooperativas nos da un 6% anual, lo que representa 1:200.000 UR, es decir, U$S 7:000.000 que se percibe por el impuesto a los sueldos.

Cabe destacar que la inversión en las inundaciones, Frigorífico Anglo, fincas ruinosas y erradicación de cantegriles asciende a U$S 1:000.000 que también sale del impuesto a los sueldos. El resto, o sea U$S 15:000.000 se extrae del subsidio en las tasas de interés que el Banco otorga a las 92.000 fa-

milias, a 20.000 de las cuales les financia la cuota ya que, de otra forma, no podrían pagarla.

Con los recursos que el Banco recibe sin costos, no podría encarar subsidios adicionales globales, salvo algunas situaciones específicas. Por ejemplo, en el caso de una persona que solicita un préstamo al Banco, por la ley original, se le tiene que afectar el 25% del ingreso. La Ley de Viviendas fue muy sabia al respecto. Si bien la Constitución habla de vivienda decorosa para todos, en la Ley de Vivienda se establece que para que el Banco Hipotecario conceda préstamos tiene que exigir en el momento de otorgarlo, la afectación de un 25% del ingreso, a fin de que esa persona tenga capacidad de repago.

También puede ocurrir, por ejemplo, que fallezca el jefe de familia --a propósito se va a firmar, próximamente, un convenio con el Banco de Seguros-- y en la actualidad el préstamo queda cancelado. Ese seguro voluntario va a afectar un 5% del monto de la cuota; es decir, que al tener carácter grupal es muy económico el problema de la contingencia de muerte.

Se pueden dar otras situaciones como ser, el divorcio, pérdida de empleo, etcétera. Este último factor es coyuntural y en la Ley de Viviendas están previstos subsidios de tipo individual, para situaciones personales. Lo que debemos procurar son subsidios de carácter global que abarquen no a una familia en un caso concreto, sino que puedan comprender a las 20.000 ó 30.000 que el Banco contempla.

Con el esfuerzo que el Banco está realizando se está saliendo del tema del RAVE. De los 25.000 inscriptos en la Ley de 1974, quedan, actualmente, nada más que 8.000.

Las 1.100 carpetas por este plan que aún quedan en el interior pueden ser solucionadas en el correr de este año con las viviendas en construcción. En estos casos el Banco va a tener que subsidiar en mayor medida, porque gran parte de la gente que está inscripta en el RAVE son jubilados, mayores de 60 años, con pasividades que no les alcanzan para cubrir la cuota, por lo que se resolvió por unanimidad del Directorio, alquilarles las viviendas al 50% de las cuotas --N$ 5.000 por mes-- o como máximo, el 20% de sus ingresos.

En consecuencia, mucha gente va a pagar alrededor de nuevos pesos 2.000 por mes y que en el mercado normal su alquiler oscilaría en N$ 20.000. Esto le representa al Banco, por supuesto, un esfuerzo.

Supongamos que se permitiera que los inquilinos posteriores a la Ley de 1974 se anotaran en ese plan, el Banco tendría que construir viviendas para 20.000 familias. Si multiplicamos la cantidad de familiar por U$S 10.000 que se invierte en la construcción de cada vivienda, nos da una cifra de U$S 200:000.000. El financiamiento que se le da al Banco para llevar a cabo ese plan, no existe.

Cuando se habla que hay que construir viviendas para los sectores carenciados, aparte de MEVIR, se debe tener en cuenta que hay 10.000 familias en tugurios, como pensiones de la Ciudad Vieja, etcétera, a las que hay que subsidiar si se les construye vivienda. Además, hay 10.000 familias carenciadas en cantegriles. Entonces, habría que subsidiar, a 20.000 familias, lo que multiplicado por N$ 10.000 --que es el pago por una solución habitacional mínima-- nuevamente nos da la suma de U$S 200:000.000. El Banco no tiene recursos como para cubrir esa cifra y si no se le asignan, por parte del Poder Ejecutivo o del Parlamento partidas adicionales, se corre el riesgo de que se desfinancie. Debemos señalar que actualmente su situación financiera es, digamos, buena; tiene U$S 20:000.000 de liquidez. Tiene un gasto de U$S 5:500.000 por mes en obras. Considero que está bien ya que le permite construir 20.000 viviendas que están en proceso, pero no puede embarcarse, sin financiamiento, en planes sociales que podrían originar un desequilibrio.

SEÑOR PRESIDENTE.- Si no entendí mal, el señor Presidente del Banco manifestó que habían aproximadamente 90.000 prestatarios con un promedio de N$ 20.000. Estos serían los préstamos, digamos, normales, que no están subsidiados.

SEÑOR KNEIT.- No; la gran mayoría de ellos están subsidiados en la tasa de interés.

SEÑOR BATLLE.- Quizás el señor Presidente se haya olvidado de que uno de los puntos más difíciles para subsidiar a los que tiene que asistir el Banco, son, precisamente, los préstamos ya otorgados. Cuando vino el "boom" de la construcción todos denunciaron muchas más entradas de las que realmente tenían, ya que declaraban que todos los miembros de la familia trabajaban. Esto trajo como consecuencia que tuvieran que enfrentar una cuota más alta.

SEÑOR BAUSERO.- Lo que es más difícil es subsidiar los préstamos ya dados porque en el momento del "boom" todo el mundo denunció mucho más entradas de las que tenía; aparecía trabajando toda la familia, hasta los niños y venían con los certificados correspondientes de escribano. De esa forma podían acceder a una cuota alta. Ahora hay en marcha 6.000 refinanciaciones que se refieren a gente que dice que no puede pagar y que quiere ampararse en el 25 %. Se pone como pretexto que la mujer dejó de trabajar o que el hijo se fue del país, etc. y que fue por eso que se redujeron los ingresos del núcleo familiar.

SEÑOR ORTIZ.- ¿Cuántas cuentas están en ese caso?

SEÑOR KNEIT.- 30.000 ó 40.000. Hay 10.000 de FUCVAM, que son las cooperativas de ayuda mutua, que tienen un subsidio en la tasa de interés y no menos de 30.000 familias más.

Por otra parte está el subsidio de MEVIR que abarca a alrededor de 3.000 familias. O sea que se está subsidiando a prácticamente un 50 % del total.

SEÑOR ORTIZ.- Entonces, sin subsidio, habrá unos 40.000 casos. Es de ellos de donde el Banco obtiene ganancias.

SEÑOR KNEIT.- Las ganancias que obtiene sobre los préstamos categorías 3 y 4, que son los que el Banco coloca al 9 %, terminan en lo que señalaba el señor Vicepresidente. Es decir, que en el momento de pedir el préstamo categorías 3 y 4 --el Banco ahora no los está otorgando, porque se encaró la construcción de las categorías 1, 2 y 2a que se habían hecho poco durante el período anterior-- se habían comprometido a pagar una cuota alta, de N$ 100.000 o N$ 120.000 y terminaron pidiendo pagar como máximo el 25 % de sus ingresos. Sobre un préstamo que tenía una cuota normal de N$ 100.000 porque el núcleo familiar, por ejemplo, presentó ingresos por N$ 500.000, hoy se solicita una cuota por N$ 40.000 o N$ 50.000. En rigor no es un subsidio, pero sí lo es desde el punto de vista financiero porque el problema se va dilatando para el futuro. Pero la realidad es que el Banco tomó la Carpeta con ingresos suficientes cuando entró, y en la actualidad esos ingresos son insuficientes.

SEÑOR ORTIZ.- Entonces, si el Banco no gana dinero de esas 40.000 cuentas ¿de dónde obtiene liquidez para poder inver-

tir, por ejemplo, U$S 5:000.000?

SEÑOR KNEIT.- Le agradezco la pregunta. Eso se logra con el delicado equilibrio que debe hacerse mes a mes entre la captación del ahorro del público a corto plazo, la recuperación de cartera a mediano y largo plazo y el producido a costo cero del impuesto a los sueldos.

Por este último concepto al Banco le entran U$S 25:000.000 al año. No es mucho, pero es suficiente para equilibrar los subsidios. Además, esa cifra está totalmente comprometida.

Ahora, me voy a referir a la recuperación de cartera, que es la sustitución de un beneficiario por otro. El Banco recibe U$S 4:000.000 por mes de la cobranza de las 92.000 cuentas que prestó. El Banco tiene que prestar bien porque si lo hace mal o subsidia las cuentas, ¿qué es lo que sucede? Que el Banco se va desfinanciando; no en un año o en dos, pero sí en cinco o en seis años.

Hay una fuente de ingresos combinada, señor Presidente. El Banco busca captar el ahorro público como un Banco comercial cualquiera: compitiendo con tasas e, inclusive, de letras de tesorería, de bonos del tesoro. El ahorro que capta en un año lo presta a 30, cosa que no es lo ideal. La regla de oro de la banca es prestar al mismo plazo en que se capta y en la misma moneda.

Lamentablemente, hoy por hoy, eso no se da en el Banco Hipotecario. Sin embargo, el Banco puede trabajar gracias a que tiene ese colchón de U$S 25:000.000 anuales que le permite equilibrar su situación.

Mes a mes se hace un análisis de todo lo que se invirtió en el mes y en qué se invirtió. El 5 de setiembre ya tuvimos las cifras de agosto. Ya se sabe cuánto se gastó en acción directa, cuánto en MEVIR, en promotores, en cooperativas y en préstamos de vivienda usada. El promedio tendría que ser de 5:500.000; pero el mes pasado dio 5:800.000 y este mes 5:300.000. ¿Por qué? Porque hay 400 obras en construcción y los certificados de obra no son algo que pueda determinarse matemáticamente. Pero, al mismo tiempo, como decía, mes a mes sabemos todo lo que entró y salió financieramente.

Además, hasta el día 5, realizamos la proyección de los próximos 24 meses, y eso lo hacemos en base al análisis de las 400 obras en construcción.

En este momento, tenemos información en el sentido de que en el mes de agosto entraron 62 préstamos individuales y se escrituraron 359. Quiere decir que la Cartera de préstamos individuales viene disminuyendo; nos estamos poniendo al día. Además se suspendió la línea de vivienda usada, precisamente para no generar desequilibrios.

Gracias a ese delicadísimo equilibrio, el Banco desde hace 3 ó 4 años está bien financiera y económicamente. Se planea con dos o tres años de anticipación y no se construye lo que no se puede financiar y no se subsidia, salvo que se tengan ingresos adicionales. Esto último no está previsto en el proyecto de ley y esa es nuestra preocupación.

Si no recuerdo mal, se dice en el artículo 8º que todo lo que se subsidie hoy en este proyecto, el Poder Ejecutivo, cuando eleve los planes quinquenales, tendrá que subsidiarlo. Entiendo que no se puede subsidiar como se plantea, sin saber cuánto cuesta y de dónde se puede sacar para financiar hoy, no después.

Por otra parte, cuando se da un subsidio, no es por un mes sino por todo el plazo del préstamo. Si es así, la decisión qué hoy se toma incide durante 20 ó 30 años.

Por lo tanto, hay que buscar un subsidio por 30 años y no a través de un impuesto a los sueldos, que hoy puede estar y mañana no. Al respecto, recuerdo que en una Rendición de Cuentas, por motivos coyunturales, algún sector parlamentario entendió que el subsidio que iba para el Banco Hipotecario, era más necesario en Salud Pública y Educación. Se produjo una votación --que luego, por suerte fue modificada-- por la cual el Banco quedaba todo un año sin subsidio.

En síntesis, no se puede hacer subsidios por 20 años con recursos anuales. Esa es la diferencia fundamental entre los dos proyectos.

SEÑOR ORTIZ.- En el caso de que el Senado considerara atendible el problema y resolviera agregar algún artículo a fin

de proveer de fondos al Banco ¿qué cantidad necesitaría para cumplir con los requerimientos de este proyecto de ley?

SEÑOR KNEIT.- Está previsto el 25 %. Ese sería un elemento de contención. No se puede ingresar al préstamo sin tener afectado un 25 %. Ahora, el artículo del proyecto dice que si luego, por la evolución del salario, etc., la cuota superara un 5 %, 10 % o 15 %, ahí se subsidia y se la lleva al 5 %. No se trata de que si del 25 % se eleva al 30 %, se vuelve al 25 % inicial. No; se lleva al 5 %. Si hablamos de un salario mínimo de N$ 30.000, el 5 % son N$ 1.500. Entonces, si las circunstancias coyunturales hacen que ese 25 % se supere, se lleva al 5 %. Esto significa que una cuota de N$ 10.000 como es el caso de la de las cooperativas, se reduciría a N$ 1.500.

La realidad es que en América del Sur se está sufriendo un proceso inflacionario. Eso se da por factores internos y externos.

Hace poco tiempo la tasa Libor estaba en 7.5 y ahora está en 9; también hay que tener en cuenta las oscilaciones del precio del petróleo. Todas estas cosas afectan las economías, por lo que hay que tener especial cuidado en no generar una legislación --que va a aplicarse por 20 años-- que pueda distorsionarlas.

En realidad, es incuantificable la cantidad de personas --de las 90.000 ó 50.000 adicionales que van a entrar al Banco en el futuro-- que podrán encontrarse en esa situación coyuntural, de querer solicitar un subsidio para pasar, por ley, al 5 %. Cuando se sancionó la Ley de 1968 el Banco tenía 25.000 préstamos. Hoy tiene 92.000 y se está hablando de cerca de 4.000 ó 6.000 préstamos más por año. Quiere decir, que estamos legislando para 150.000 familias en los próximos 20 años, y dentro de ese total, las cantidades a subsidiar son absolutamente imprevisibles.

SEÑOR SENATORE.- El Banco Hipotecario entiende que, en caso de eliminarse el artículo 7º --tal como sucede en el proyecto de ley-- el Banco no podría desfinanciarse.

He hecho algunos números y me sorprende la solución a que se llega con respecto al artículo 7º.

En los hechos, los señores integrantes del Banco podrán decir que estos números implican ajustes. Parto de la base de un préstamo promedio para vivienda de 2.500 UR, con una cuota mínima que se puede calcular, tomando esas 2.500 UR en 35 años y dividiéndolas entre 12 meses, lo que da una cantidad de 6 UR. La unidad reajustable está a N$ 2.500, por lo que la cuota mínima sería de N$ 15.000.

En primer lugar, debemos partir de la base de que estamos considerando situaciones a las que pueden llegar muchas o pocas personas. Eso lo cuantificaremos en base a los que ya han obtenido préstamos para vivienda.

En el proyecto de ley que estamos estudiando, se mantiene un artículo que expresa que ninguna persona podrá recibir del Banco Hipotecario préstamos de vivienda cuyos servicios, amortización e intereses superen el 25 % de los ingresos nominales totales de la familia.

Quiere decir que, para que resulte afectado un 25 % de los ingresos totales, hoy en día debería tenerse un ingreso de N$ 116.000, es decir, cuatro sueldos mínimos actuales.

Si las cifras no obedecen a la realidad, sino a la imaginación de quienes solicitan el préstamo, indudablemente los cálculos fallan; pero si representan la realidad, esos N$ 116.000 autorizarían a que el Banco Hipotecario pudiera adjudicar la vivienda.

¿Cuál es la situación que se plantea en materia de subsidios? Cuando la persona que ha accedido al préstamo, por coyunturas especiales llega a determinada situación, se aplicarían entonces las franjas de la ley a que se refería el señor Presidente del Banco Hipotecario.

Para la categoría "A", este porcentaje no superará el 5 %. En el caso de que una persona que ahora cuenta con un

ingreso de N$ 116.000, por determinadas circunstancias --que pueden ser muchas-- llegue a tener un sueldo mínimo de N$ 29.500, según el artículo 7º, las 6 UR que he calculado afectarían el 50 % de sus ingresos actuales.

En la franja 2, se encontrarían aquellas personas cuyos ingresos han caído, no al valor de un sueldo mínimo, sino de dos. Se trata de la franja B-1 de la ley, donde el ingreso sería de N$ 59.000. Entonces, estableciendo un valor intermedio de ingresos, la cuota de N$ 15.000 según el artículo 7º representaría el 33 % del ingreso. Como puede apreciarse, en este caso la afectación es menor.

Cuando la persona se sitúa en la franja B-2, es decir, la que va de 2 a 3 salarios mínimos que significarían N$ 75.000, entonces ya no se trata del 50 % ni del 33 %, sino del 20 %, y así sucesivamente con las distintas franjas.

Por lo tanto, observamos que se da precisamente la inversa de lo que debería ser y de lo que está en el espíritu que inspira la ley: el hecho de que sea posible acceder a la vivienda y que, si bien se requiere un ingreso y una obligación a él vinculada, a menor ingreso, menor obligación.

Aclaro que me estoy guiando por los cálculos que tengo sobre la mesa y no sé si estarán bien realizados. Por eso pregunto al señor Presidente del Banco Hipotecario si esto es así.

Porque aplicando el artículo 7º, si mis ingresos caen a N$ 29.500, en realidad no tengo que pagar el 5 %, como dice la ley, sino el 50 %, tal como resultaría de considerar que el préstamo sea pagado en 35 años a tasa cero.

Observo que el señor Presidente del Banco Hipotecario me manifiesta que no es así y desearía que me lo demostrase.

SEÑOR KNEIT.- Quiero señalar que compartimos el espíritu de la ley y la disposición constitucional que expresa que todo ciudadano del país tendrá derecho a una vivienda decorosa. Eso es programático y básico, y entiendo que figura en todas las Constituciones del mundo. También estamos de acuerdo con la intención de que todas las personas puedan acceder a la vivienda. El problema fundamental es transformar ese espíritu en acciones concretas.

Todas las situaciones individuales que planteaba el señor Senador Senatore están sabiamente contempladas en la Ley de 1968. Algunos de los subsidios allí previstos fueron en cierta forma reformulados en este proyecto, pero la mayoría de ellos se mantiene tal cual figura en la Ley. Por lo tanto, para tratar este téma es necesario leer la Ley de Vivienda de 1968 para apreciar cómo se contemplan los diferentes casos. Se trata, a mi juicio, de una gran ley de vivienda. Ahora, tanto el Poder Ejecutivo como la Cámara de Representantes introducen las variaciónes que se pueden haber dado en veinte años, pues hay fenómenos nuevos debidos al avance tecnológico.

Entonces, todas las situaciones excepcionales que pueden darse están contempladas. Sin embargo, no se pueden crear leyes generalizantes que signifiquen un salto al vacío. Si se trata de un caso particular, el Banco lo va a solucionar reglamentariamente. Eso es lo que está haciendo permanentemente; el Banco no ejecuta a nadie que no pueda pagar.

El problema fundamental que plantea el señor Senador Senatore es el de una persona que se presenta al Banco y acredita un ingreso de N$ 116.000. Luego, de la noche a la mañana, pasa a ganar solamente N$ 25.000 porque perdió su empleo. Sin embargo, cabe pensar que lo va a recuperar. Lo que sucede es que cuando pierde el empleo acude al Banco a solicitar un subsidio, pero cuando lo recupera no viene a decir que lo ha hecho. Entonces, como hay aproximadamente 100.000 beneficiarios, el Banco no va a tener posibilidades de hacer un seguimiento de cada uno para conocer las situaciones particulares y fijar así las cuotas. Por ejemplo, en este momento tenemos refinanciaciones de 5.000 préstamos de ciudadanos que se presentaron en forma masiva hace tres años. Y el Banco carece de la capacidad burocrática y de asistencia social como para comprobaar que esas situaciones son realmente tremendas. Puede suceder --como nos ocurrió en muchos casos-- que nos encontremos con que esas personas tienen video o auto-

móviles y, sin embargo, han solicitado subsidios al Banco.

El señor Senador Senatore se ha referido a situaciones coyunturales de una determinada familia. Puede darse el caso de que muera el padre de familia en un accidente, etcétera. El Banco contempla esas situaciones y no ejecuta a nadie; por el contrario, las soluciona en forma reglamentaria. Voy a citar un ejemplo. Una determinada persona instaló un brasero en su casita, ésta se le incendió y murió una niña de tres años. Le cambiamos su vivienda por otra. Si se me pregunta si estrictamente podíamos hacerlo, debo confesar que no lo sé, pero igualmente lo hicimos pues entendimos que era lo que correspondía. No fue culpa de esa persona --ni tampoco del Banco-- que se le incendiara la casa y muriera la niña. En este caso particular, ese hombre pasó de una vivienda prefabricada de madera de 1.500 UR a una en Malvín Alto por valor de 3.000 UR, en las mismas condiciones que pagaba la anterior. Esto se resolvió por unanimidad en el Directorio.

Sin embargo, hay que destacar que el Banco no puede atarse a una disposición por la que, de la noche a la mañana, una persona que pagaba cuotas que representaban el 25% de sus ingresos pase a abonar otras por el 5%. Así, si percibía N$ 115.000, abonaba al Banco N$ 30.000; si sus ingresos bajaron a N$ 25.000, va a pagar solamente N$ 1.500, que representan el 5% de su sueldo. Si generalizamos esta situación, el Banco se funde.

SEÑOR SENATORE.- Quiero señalar que yo también formé parte de la Administración Pública en una repartición que posiblemente tenga mayores problemas que el Banco; me refiero a la Dirección General Impositiva, donde siempre teníamos dudas acerca de si se pagaban bien o mal los impuestos. Por lo tanto, conozco bastante bien este tipo de situaciones.

En este caso, para acceder al tipo de vivienda normal del Banco, tengo que demostrar que poseo ingresos mensuales de por lo menos N$ 116.000. Quisiera saber si existe algún tipo de mecanismo por el que se pueda saber que mi ingreso disminuyó hasta llegar al grado de salario mínimo. Es posible que se me diga que el Banco controla estos hechos y que, de darse el caso, en lugar de fijarme una cuota que represente el 25% de mis ingresos, se me establezca una por el 5%, de acuerdo con este proyecto. Sin embargo, puede suceder que con el transcurso de los años, llegue nuevamente a un salario de N$ 150.000 o N$ 180.000. Ese es un hecho concreto y debemos

pensar que ha habido, entonces, una falsa declaración.

SEÑOR PRESIDENTE.- Pienso que el señor Senador Senatore y los miembros del Directorio del Banco están diciendo prácticamente lo mismo.

El señor Presidente del Banco expresó que en una cantidad de casos se han otorgado subsidios de acuerdo con las disposiciones vigentes de la Ley de Vivienda. Entonces, es posible qué ya se esté planteando la situación que describe el señor Senador Senatore. O sea, una persona ha solicitado un subsidio al Banco amparándose en la ley; el Banco ha considerado su situación y se lo ha concedido. Entonces, a través de sus asistentes sociales, el Banco debe tratar de hacer un seguimiento de cada caso para ver si esa persona que ha sido beneficiada con una rebaja de la cuota no ha mejorado su ingreso para volverle a cobrar lo que antes pagaba.

Lo que plantea el señor Presidente del Banco es que si establecemos una norma general obligatoria que vaya más allá de los casos amparados individualmente y ya incluidos en la ley vigente, se va a producir una demanda masiva de beneficios excepcionales, con lo que se va a desfinanciar el Banco. A mi juicio, esa es la diferencia. La cuestión es si dejamos que estas situaciones que asumimos como excepcionales se rijan por la mecánica ya existente en la ley original o si, por el contrario, por un temperamento legislativo que establezca que no se trata de excepciones sino de una regla, modificamos esas situaciones y las transformamos en ordinarias.

Por este motivo es que el Banco se resiste a eso; no para no contemplar lo que el señor Senador Senatore reclama con razón, porque eso ya lo establece la ley.

El señor Presidente del Directorio del Banco Hipotecario nos acaba de decir que se están analizando alrededor de 5.000 expedientes, que han solicitado se les comprenda en determinadas mejoras y beneficios en cuanto a la cuota, en función de situaciones excepcionales. En cada caso, habrá que determinar si es verdad o no lo que se plantea. Observen, entonces, los señores Senadores qué situación se le crearía al Banco si damos a las 90.000 familias que están contribuyendo como núcleos que integran grupos habitacionales importantes, la posibilidad de que puedan presentarse en estas condiciones. Evidentemente, el Banco en poco tiempo desaparecería.

Por un lado, todos sentimos la necesidad de que el Banco atienda los casos individuales pero, por otro, existe el riesgo de que se produzcan reclamaciones masivas basadas en la ley.

SEÑOR KNEIT.- Voy a dar un dato que avala lo que acaba de señalar el señor Senador Batlle. A marzo de 1985, teníamos 62.700 cuentas de conjuntos habitacionales; actualmente, tenemos 71.200. Con 62.700 cuentas, emitíamos recibos por 733.000 UR; el promedio era de 11.69 UR. Ahora, con 8.500 cuentas más, emitimos recibos por 618.000 UR, es decir, por un promedio de 8.69 UR. ¿Cómo se explica que con tantas cuentas más emitamos recibos por 120.000 UR menos, que equivalen a U$S 700.000 menos por mes? Simplemente porque permitimos a la gente presentarse --son esas 5.000 carpetas de que hablábamos-- y plantear una refinanciación. Esos U$S 700.000 corresponden a la cuarta parte de nuestros ingresos por conceptos de cuotas y al 20% de lo que estamos destinando para viviendas. Quiere decir que de 20.000 viviendas que podíamos construir, pasaríamos a 16.000.

Pero hay algo aún más grave. Cuando FUCVAM se presenta, no sólo lo hace a efectos de pedir subsidios para esos casos individuales que señalaba el señor Senador Senatore y sobre los que en varias oportunidades el Banco ha expresado que los va a atender, por más que la ley no lo indique así. La Ley de Cooperativas de Usuarios determina que debe existir una solidaridad entre éstos, así como un fondo de garantía propio, porque el deudor es la cooperativa en su conjunto. Entonces, las situaciones individuales no podrían contemplarse más allá de los fondos de garantías y reservas que ellos deben tener. Sin embargo, dijimos que íbamos a contemplar esas situaciones. Pero la Federación de Cooperativas para 10.000 familias, además de utilizar la mecánica de no pago durante cuatro años, congelando cuotas --que es significativa de una actitud-- pidió consideraciones especiales en esta ley. Y más aún: se dirigió al Euskal Erría y a los grandes conjuntos habitacionales y les propuso una unión en el no pago, el planteamiento de las franjas y el pedido colectivo de que no se les cobrara más del 10% de sus ingresos, lo que es muy grave. Si ese mecanismo lo consagramos en una ley, el problema pasa a ser gravísimo.

SEÑOR BAUSERO.- El señor Senador Ortiz se refirió a las ganancias del Banco por concepto de venta de viviendas. En este sentido, debo señalar que el Banco no tiene un rubro ganancias

por las viviendas que otorga; simplemente, contempla los costos y aplica intereses que oscilan entre el 2% y el 5%. Eso hace evidente el peligro que podría acarrear el hecho de continuar con los subsidios. A nuestro criterio, este proyecto tiene su base en el artículo 7º --y lamentamos haber sido sus autores-- que dice que para todos los casos en que corresponda la aplicación de la presente ley, la cuota no será menor a la que pueda resultar de considerar la cuota del solicitante como pagadera a un plazo de 35 años y a una tasa de interés cero. Esa es la única forma de que dentro de cinco años el Banco no se convierta en una institución meramente de subsidios. Lo único que pedimos a los compradores es que devuelvan en 35 años el capital que recibieron. El artículo 8º, que es igual al 7º del proyecto que viene de la Cámara de Representantes, considera que los actuales prestamistas del Banco, cuando completen el plazo de 35 años tendrán derecho a que se les cancele la deuda. A mi juicio eso puede ser muy peligroso dentro de cinco o diez años. Actualmente, hay alrededor de 100.000 cuentas para las cuales se ha pedido un subsidio. Entonces, de concretarse esa propuesta, el Banco podría llegar a una situación de descapitalización total. Dicho artículo 7º está suprimido actualmente por un decreto del Poder Ejecutivo.

En materia de subsidios, como señalaba el contador Kneit, existe una serie de métodos indicados por la propia Ley de Alquileres, que se irá viendo cómo se podrán instrumentar.

Ultimamente, el Banco ha hecho licitaciones en el interior de la República que no se pudieron adjudicar, porque las cuotas son muy altas. En algunos casos, tuvimos que alquilar, en un plan para jubilados de más de 60 años. Sobre todo en los poblados, no hay capacidad de pago de las cuotas mínimas.

SEÑOR SENATORE.- Comprendo perfectamente lo que señalan los señores integrantes del Directorio del Banco Hipotecario. Pero me pongo a reflexionar de acuerdo con los elementos que puedo manejar por mi experiencia en la Dirección General Impositiva, que también es una institución importante, desde que aporta, a través de los impuestos que recauda, cerca del 80% de los recursos del Presupuesto Nacional. Los impuestos tienen mínimos no imponibles. La Ley de Patrimonio de este año tiene N$ 8:050.000 no imponibles. En cuanto al IRIC, teniendo una actividad permanente con un ingreso de N$ 1:000.000 al año, no está obligado a su pago.

El tope límite de N$ 1:000.000 es para el Ejercicio 1987 y N$ 8:050.000 es el mínimo que la Administración tiene que controlar. No tengo la menor duda de que hay gente que posee patrimonios mayores que no pagan sus impuestos.

Por ese lado, le estamos restando recursos al Estado, que podría pagar...

SEÑOR PRESIDENTE.- ¿Por qué lado, señor Senador?

SEÑOR SENATORE.- Por el lado del ingreso de menores recursos.

SEÑOR PRESIDENTE.- ¿Qué tiene que ver la Impositiva con los recursos del Banco Hipotecario?

SEÑOR SENATORE.- Uno de los recursos que posee el Banco Hipotecario es el proveniente de la captación de ahorros, paga los intereses correspondientes y todo ello tiene un costo de Administración. Eso se suma y a mí, que puedo pagar, no me puede dar un préstamo, porque no puede restituirse del interés que paga y de ese costo de administración. Al proceder de esta manera el Banco no se desfinancia. Pero la otra parte de los recursos la obtiene de un impuesto que no le cuesta y de las partidas, que como recordaba el señor Presidente del Banco, se adjudican en las disposiciones legales que hemos votado en Rendiciones de Cuentas. Esas partidas no le cuestan nada, porque salen del Tesoro Nacional.

Esto está relacionado con la captación de fondos con destino al subsidio para viviendas modestas. Para mí el área social es muy importante y no hay nadie que pueda discrepar con ello. El señor Presidente del Banco recordó que se trata de un derecho que sanciona la Constitución.

Por otra parte, el impuesto al patrimonio y el IRI son importantes. Esto también me obliga a realizar un contralor.

Trasladando todo esto al Banco Hipotecario, se dice que los ingresos debían ser de diez unidades, o sea de cuatro salarios para ingresar a una unidad que cuesta 2.500 UR.

Volviendo a la Impositiva, podemos decir que también allí hay miles de personas que no pagan. A medida que se van ajustando los mecanismos, se va determinando que mayor cantidad de contribuyentes deberían pagar el impuesto al patrimonio y que sin embargo no lo hacen.

Se trata de un problema de apreciación. Los representantes del Banco están reconociendo los hechos que indica la ley. En cambio, si aplicamos el artículo 7º, creo que se actuaría a la inversa, porque en definitiva no contempla esas situaciones.

SEÑOR BAUSERO.- La captación de ahorros que realiza el Banco, también la coloca con destino a las viviendas de interés social. Tratamos de mantener un colchón, por cualquier problema que se pudiera suscitar, de alrededor de U$S 20:000.000. El resto se destina a la construcción de dichas viviendas.

Ese dinero que el Banco toma a un 70% y a un año de plazo, no representa la mejor manera de captar los ahorros, ya que los mismos pueden ser retirados en cualquier momento. Deseamos destacar, además, que todo ese dinero va a la misma bolsa, o sea, que se dirige a la construcción de viviendas de interés social.

SEÑOR SENATORE.- Estoy de acuerdo con lo expresado por el señor Vicepresidente del Banco. No tengo ninguna duda, ya que comprendo que no se hacen diferencias. Pienso que también se procede de la misma forma con respecto a la recaudación del impuesto a los sueldos.

SEÑOR KNEIT.- Queremos enfatizar la situación existente entre un proyecto y otro que, fundamentalmente, se encuentra en dos artículos. Para ello, deseo referirme a otro proyecto que ya tiene media sanción, que espero que no sea aprobado por el Senado y es el que relaciona con la extensión del RAVE a los actuales inquilinos.

Ese es otro proyecto sobre el cual el señor Senador podría argumentar de similar manera, que plantea un grave problema, como es el del desalojo. Cuando esto se produzca van a salir a una vivienda de alrededor de N$ 15.000 y van a ingresar al mercado con la finalidad de buscar una vivienda de N$ 40.000. Esto es lo que nos está ocurriendo ahora, cuando estamos sacando por el RAVE en zonas como Pocitos, Centro y Cordón, cuyos propietarios son muy modestos y estaban pagando N$ 2.000 , N$ 3.000 o hasta N$ 4.000.

Esas viviendas se van a alquilar en N$ 20.000 o N$ 30.000; pero a esa gente el Banco le va a dar soluciones de N$ 10.000 o de la mitad de sus jubilaciones.

cb2

El proyecto que tiene a consideración el Senado y que viene con media sanción de la Cámara de Representantes y que trata de extender el RAVE a todos los contratos, tiene una loable inspiración social: proteger a quienes van a ser lanzados. Pero nosotros debemos señalar, primero, que no tiene ni un peso de financiamiento, lo que ya sucedió en 1974 en que tampoco se prevía financiación alguna, aunque claro está que el Banco estaba en otra situación.

En segundo lugar, si este proyecto fuera aprobado generará una inscripción de 10.000, 20.000 ó 30.000 familias; pero el Banco no tendrá recursos como para construir otras tantas viviendas. Además, van a quedar de rehén 10.000, 20.000 ó 30.000 propietarios. En tercer lugar, todo el panorama de la construcción de viviendas para alquilar, que ya está subvertido, se va a subvertir más porque nadie edificará casas para alquilar, como se hacía ante la vigencia de una ley que, como ésta que se proyecta, tiene un artículo y media página de fundamentación.

Lo que llamo la atención es respecto a que frente a la intención --que la tenemos todos-- de poder contemplar situaciones reales que conocemos --el Banco recibe 20 ó 50 planteos diarios de situaciones de ese tipo-- debe tenerse en cuenta la posibilidad de concretarla sin originar el desfinanciamiento de un organismo importantísimo en la vida del país, como es el Banco Hipotecario que tiene 75 años de existencia.

Además, no es tan así como se plantea porque la cuota promedio es de N$ 19.000 y el alquiler promedio es de N$ 50.000, y porque todos los pesos que le saquemos al Banco para subsidiar a los 90.000 beneficiarios que ya tienen vivienda se le están restando --si no se dan los recursos adicionales-- a la construcción de viviendas destinadas a quienes están alquilando y están pagando el doble de una cuota promedio. Pienso que éste es el tema.

Si hubiera recursos para todos, el Banco apoyaría esta iniciativa con las dos manos; pero si no se dan recursos adicionales --que no se dan ahora como no se dieron tampoco en la ley que creó el RAVE-- de hecho, cualquier subsidio adicional a los ya previstos significa que en lugar de U$S 4:000.000 --que hoy tendría que ser U$S 4:800.000 por esos cinco mil casos que sin ley se han presentado al Banco; cuántos más no serán si tienen una ley que los ampare-- recaudaremos U$S 3:000.000 o U$S 2:000.000. Eso quiere decir que esos

U$S 2:000.000 que mensualmente no nos van a entrar serán para 10.000 viviendas en construcción en lugar de las 20.000.

¿Diez mil viviendas menos para quién?

Para gente que hoy está pagando por concepto de alquiler el doble de lo que paga la gente que ya tiene concedido un préstamo del Banco.

Estamos legislando con recursos escasos para unos, pero nos estamos olvidando de los otros que tienen problemas y carencias mayores.

En esta intención de solucionarle problemas a la gente, quizá no nos damos cuenta de que no estamos legislando para el año 1989, 1990 ó 1991, sino para dentro de diez o quince años así como que estamos creando a través de la ley cosas que luego el Banco no podrá atender porque si lo hace se funde.

Eso, además, ya ha sucedido.

En realidad, generalizamos un concepto y pensamos que de esa forma permitirá solucionar situaciones individuales que, de cualquier manera, van a estar contempladas.

SEÑOR SENATORE.- ¿Contempladas, cómo?

SEÑOR KNEIT.- Lo contempla la ley de vivienda actual, el proyecto del Poder Ejecutivo.

Frente a lo que decía el señor Bausero voy a señalar algo que no es una discrepancia, o sea, que en los dos proyectos, tanto en el del Poder Ejecutivo como en el aprobado en la Cámara de Representantes se establece que si después de extenderse el plazo, de llevarlo a la tasa cero y de todo lo que se permitió, al final de los 35 años queda un saldo, lo subsidiamos.

Eso se hizo porque se pensó que dentro de 35 años la situación generalizada y generalizante estará bajo control, ya que esta ley no permite que se den estas situaciones que pueden desfondar al Banco.

Entonces ¿cuántos van a ser los préstamos que dentro de 35 años tendrán un saldo? Algunos pocos, porque todos los demás van a ser contemplados antes por las otras disposiciones de la ley. La ley no abre la canilla, no genera la posibilidad de que todos quienes adquirieron en Euskal Erría vengan a plantear una situación ante el Banco, amparados en una disposición legal.

SEÑOR SENATORE.- Pregunto al señor Presidente del Banco Hipotecario si la situación que él plantea respecto de Euskal Erría la crea este proyecto o ya está planteada.

Señalo que los artículos respecto de los cuales estamos en diferencia son el 35 y el 7º, que invierten lo que es un elemento racional de aplicación de una ley de vivienda: una ley de vivienda no me puede exigir un mayor porcentaje de mis ingresos, cuando los que tengo son cada vez menores.

Me parece que este principio es fundamental.

Tengo entendido, si no estoy equivocado --en ese caso, señor Presidente, me podrá corregir-- que hay un proyecto presentado por el señor Representante Lombardo que recoge más o menos esto que estoy diciendo.

SEÑOR KNEIT.- No es tan así, señor Senador.

SEÑOR SENATORE.- El señor contador Kneit me dice que no; yo le pregunto si ese proyecto no tenía mucho parentesco con este que estamos discutiendo, ya que lo conoce en virtud de habe intervenido en su elaboración.

SEÑOR KNEIT.- En una oportunidad, la Comisión Especial de la Cámara de Representantes que analizó estos temas envió al Banco Hipotecario cinco borradores de trabajo distintos. Este tema fue muy trabajoso en la otra rama parlamentaria. En uno de ellos, que llegó un día a las 15 horas, se decía: "El Banco Hipotecario podrá", y en otro que llegó al día siguiente se expresaba: "El Banco Hipotecario deberá".

La diferencia entre "podrá" y "deberá" le costaba al Banco algo así como U$S 200:000.000. Se trataba de ese tipo de cosas que en la redacción de un proyecto no se mide. Aquí sucede exactamente lo mismo: el orden de los factores altera el producto.

En el artículo 35 del proyecto presentado por el señor representante Lombardo siempre está como premisa el hecho de que se supere el 30% de los ingresos, y en función de eso la Categoría I se va al 20% y luego al 25%. Quiere decir que tiene un orden que en el proyecto de la Cámara de Representantes viene dos veces porque primero habla de las franjas y luego dice: "si por efecto del reajuste, por la evolución de los salarios, el servicio es más de un 30%..." En cambio, el proyecto del Poder Ejecutivo, al eliminar esa parte, conserva la racionalidad del mecanismo, que es muy complejo.

De modo que no se trata de que una redacción sea parecida a la otra; lo fundamental es cómo funciona el todo de estas disposiciones con las otras que están en la Ley de Vivienda y que es lo que origina que la preocupación que tiene el señor Bausero respecto de los 35 años no sea tal si se aplicó toda la Ley de Vivienda que prevé que se hace en cada uno de los casos. Los que lleguen a los 35 años con un saldo será por algo que no estaba previsto y, entonces, subsidiémoslo; quizá la causa viene de atrás, de antes de esto que estamos haciendo ahora adecuando lo que sucedió en estos últimos 20 años.

Se ha tratado de buscar y mantener aquel equilibrio que llevó a quienes legislaron en 1968 a crear un concepto a nivel teórico de suficiencia nunca reglamentado, porque era una buena idea pero muy difícil de cuantificar y fundamentar. En el Banco Hipotecario existen 14 trabajos distintos con tantos niveles de suficiencia como conceptos se pueden tener en cuenta.

Ahora se sustituye el nivel teórico de suficiencia de 20 años atrás por el del salario mínimo y se hace referencia a uno, dos o tres salarios mínimos. La propuesta hecha por el señor Bausero tiende a sustituir ese concepto por categorías de viviendas; en ese caso se tendría más en cuenta la categoría de la vivienda que el salario. El proyecto de 1968 tenía en cuenta esos dos elementos y algunos más.

El problema fundamental, señor Senador, no es que la

disposición esté redactada de una forma parecida, sino cómo se compadece con la estructura total del proyecto. Aquél tenía un equilibrio. Debo reconocer que el enviado por el Poder Ejecutivo es más restrictivo que el del señor Representante Lombardo, pero también puedo decir que es mucho menos generoso que el otro, porque acá se han hecho números acerca de lo que significan las Leyes Nos. 13.728, 14.105, así como los proyectos presentados por el señor Representante Lombardo, por el Frente Amplio y el contenido del nuevo texto, y se ha constatado lo que significa que una persona gane N$ 10.000, N$ 35.000 o N$ 50.000.

Las diferencias en los números de las cuotas no son tan graves, pero sí lo es el espíritu de una financiación de las franjas con carácter general, frente a los anuncios de que ello se está esperando para hacer planteos, no de una familia, sino de un conjunto habitacional constituido por 3.000 familias.

SEÑOR SENATORE.- El señor Presidente del Banco dice que con este sistema la Institución opta por una u otra alternativa, es decir, entre los que ya tienen una vivienda y los que no, pero esperan tenerla. Por lo tanto, se está privilegiando a aquellos que aún no la tienen frente a los que ya la tienen.

SEÑOR KNEIT.- En el proyecto de la Cámara de Representantes se beneficia al que ya tiene en perjuicio del que no la tiene.

SEÑOR SENATORE.- Personalmente no lo entiendo así. Digo esto porque si el señor Presidente del Banco afirma que este proyecto de ley va a brindar posibilidades a las solicitudes que normalmente se presentan y que las resuelve con buen criterio --no tengo inconveniente en reconocerlo-- de parte del Directorio, el mismo debe ser razonable y aplicado por efecto de la ley, pero no solamente atenerse a lo que piensen los Directores.

SEÑOR BATLLE.- Eso está establecido en la Ley, señor Senador. Cualquier Directorio que hubiera en el Banco está regido, en su conducta, por la Ley de Vivienda. Esta Ley da la posibilidad a mucha gente de que se le pueda modificar su cuota y recibir, por ello, un subsidio. Prueba de esto es que ya sin que existan estas modificaciones en la ley hay 5.000 solicitudes, no en 94.000, sino en 50.000. Hay 40.000 que ya reciben un beneficio, por lo tanto, esa cantidad de 5.000 solicitudes es sobre las 50.000 restantes que no reciben

un beneficio.

Esto significa que, aun sin estar establecido por ley, haya un 10% de familias que están solicitando rebaja de la cuota. Si a esto se le agrega la posibilidad legal que se abre a través de este sistema, va a ser natural que, de esas 50.000, se presenten 25.000 ó 30.000. Entonces si el Banco accede a esas solicitudes --porque la Ley así lo establece-- no solamente no se podrán construir otras viviendas, sino que los recursos de que actualmente dispone el Banco no van a ser suficientes para poder afrontar ese gasto.

Por lo tanto, tendríamos que prever, al mismo tiempo, mayores recursos.

De otra forma, estaríamos desfinanciando al Banco, ya que no sólo le estamos imposibilitando construir nuevas viviendas con los recursos que posee, sino que estamos generando una situación colectiva de conflicto social. Señalo esto porque seguramente se van a presentar, globalmente, a reclamar a efectos de ampararse en los términos de la nueva ley.

Si hay una nueva ley, ello supondría un cambio en la manera de pensar de los Legisladores frente al problema y si así lo hacemos, generalizando esta opción y no reduciéndola a casos individuales, que siéndolo ya suman 5.000, ¿qué ocurriría en caso de no atenernos a la ley vigente, sino a una disposición de carácter colectivo? Vamos a quedarnos con un Banco en el cual todos sus recursos van a estar afectados a subsidiar los préstamos ya existentes sin posibilidad alguna, con los recursos actuales de realizar la función para la que fue creado.

Esa es la realidad financiera con la cual se maneja el Banco. Si se me dice que en vez de subsidiar al Banco la Tesorería Central, en N$ 2:000.000, N$ 3:000.000 o N$ 5:000.000, debería hacerlo en N$ 20:000.000, N$ 30:000.000 o N$ 50:000.000, debemos reconocer que se trata de una intención compartible.

Pero, el problema está en saber que los "tientos salen todos del mismo cuero"; si al mismo tiempo vamos a rebajar todas las contribuciones y queremos invertir más en vivienda, en salud y educación, primero tenemos que saber de dónde vamos a sacar los recursos.

jes.3
D/571

Pero si le retaceamos aún más los recursos al Banco para la construcción de viviendas, creo que no contribuimos a mejorar la situación de los que no tienen un techo.

Si, además, consideramos que los que tienen un préstamo contraído con el Banco presentan alguna dificultad para poder pagar y se les está contemplando y por otra parte, con los recursos que posee no puede realizar todas las construcciones que puede o debe hacer, tenemos que cuidarnos mucho para no perjudicar a los que quieren incorporarse a este beneficio en aras de quienes están, por lo menos, ocupando ya una vivienda.

Quisiera saber si el Banco, cuando concede una rebaja, hace un seguimiento de la situación del deudor y, además, si en algunos casos le ha impuesto una modificación de la cuota rebajada a fin de volverla al nivel anterior o mayor, si se ha podido comprobar un mejoramiento en los ingresos de la persona que ha reclamado una rebaja de la cuota.

Y, si en el caso de que eso se haya podido comprobar el Banco ha tomado las medidas, para volver a un nivel mayor, repito, en las cuotas que se han fijado con rebaja.

Este es el tema. El Banco tiene ingresos; Tesorería vierte los impuestos sobre los sueldos y cuenta, además, con lo que capta en el mercado.

Pero, también tiene egresos que se dividen en dos partes: subsidios y construcciones nuevas.

Si se aumentan los subsidios, disminuyen las construcciones nuevas, salvo que al mismo tiempo que aumenten los subsidios, aumenten los ingresos.

Como no podemos aumentar los ingresos del mercado porque el promedio de intereses, de los ingresos que recibe el Banco, es la resultante del tipo de interés que paga en el mercado, más el dinero sin interés que recibe del impuesto a los sueldos y de las contribuciones --esa masa no se puede aumentar del lado del mercado porque el interés del mercado no la da-- hay que analizar la situación. Lo cierto es que si queremos aumentar el subsidio tenemos que aumentar los ingresos. ¿Cómo se logra? ¿A través de un aumento al impuesto a los sueldos? Me parece que esto no lo podemos hacer. Tampoco parece solución pedirle al Tesoro Central que aumente su contribución. Eso parece difícil a la luz de la realidad fiscal del Uruguay, sobre todo cuando la Tesorería tiene que atender cada día más al Banco de Previsión --aun cuando ha aumentado sensiblemente su recaudación-- y cumplir con otras erogaciones.

Por lo tanto, me parece que hay que continuar guardando un equilibrio para ver si mejorando globalmente el nivel de actividad nacional --a más ocupación, más ingresos, puesto que si hay más funcionarios tanto en el sector público como en el privado habrá una contribución mayor a través del impuesto a los sueldos-- también mejora la situación del Banco. Hay que preservar al Banco de una situación de desequilibrio que puede ser atentatoria, digamos, de su salud y causarle graves problemas.

Además, el Banco Hipotecario, en su historia pasada, reciente, vivió una situación muy grave. Tuvo que salir a captar recursos en moneda dura y a cortísimo plazo. Se endeudaron él --me dice el Presidente del Banco, en U$S 500:000.000-- y el país. Esa cifra forma parte de la deuda externa de la República. Pero si el Banco Hipotecario mañana pudiera captar recursos internacionales a tasa Libor y los arrojara abruptamente sobre la plaza, generaría una inflación de tal naturaleza y magnitud que provocaría otro tipo de desequilibrio. Y esto porque la economía es un todo. Cuando se abre una canilla en este lado, repercute el flujo de la liquidez que se genera en el resto del sistema.

En consecuencia, creo que este asunto no puede considerarse aisladamente, en función de tal o cual artículo porque tiene una proyección mucho mayor. Puesto que el Banco está haciendo el esfuerzo de mantener el equilibrio, no es posible crearle mecanismos que le rebajen sus posibilidades de trabajo. Si se abren brechas de carácter legal se corre el riesgo de colocar al Banco en una situación de absoluta indefensión.

Independientemente de entrar en una discusión sobre en qué medida es bueno que la gente no haga un gran esfuerzo para obtener su vivienda, pienso que el Estado debe ayudar y debe sentir, también, que es bueno que los ciudadanos no crean que pueden recurrir a él y luego no pagar nada, pensando que los recursos los crea el propio Estado.

Cuando durante cuatro años 10.000 cuentas no pagaron un centésimo lo que se hizo fue atentar contra la posibilidad de que otra gente --tan humilde como la que estaba en las cooperativas-- pudiera tener su vivienda propia. De esta forma se le estaba quitando al Banco recursos muy importantes y significativos.

De modo que nosotros tenemos que encarar el problema de otra manera. Si sólo nos mueve el deseo de que todo el mundo pague poco y no tenemos en cuenta la situación del Banco, lo único que haremos es perjudicarlo aún más y entiendo que esa es una responsabilidad que los Legisladores no podemos asumir. Además el parlamento no puede pedirle a la Tesorería que contribuya aún más. El señor Senatore sabe, porque fue uno de los más celosos y ciudadosos defensores de la economía del Estado, que aún en su época había evasión. Entonces, si ya había evasión en el momento en que el señor Senador estaba en la Dirección Impositiva, cómo no la va a haber ahora que él --no he conocido a nadie mejor en esa tarea-- no está. O sea que no es controlando la evasión patrimonial que vamos a poder generar recursos a los efectos de liberalizar la situación de los deudores del Banco.

SEÑOR ORTIZ.- Además de responder sobre la averiguación que plantea el señor Batlle, quisiera saber si el Banco, en casos individuales --por ejemplo del ciudadano que ha perdido su empleo-- hace una averiguación más amplia. Digo esto porque pudo haber perdido el empleo por distintas razones. Por ejemplo, pudo haber sido echado por ladrón.

SEÑOR KNEIT.- De acuerdo con el texto del proyecto, estaría contemplado aunque fuera un ladrón. Al recibir un ingreso menor --porque en el proyecto no interesa la descripción de las causas-- la ley siempre lo contemplaría.

El Banco, en la actualidad, exige una declaración jurada. Cada seis meses estas 5.000 cuentas tiene que presentarlas actualizadas. Por supuesto que es imposible hacer un seguimiento de todas las cuentas, pero seis asistentes sociales toman

unos 50 ó 100 casos por mes y visitan a la gente en su vivienda para ver la realidad de su situación.

En realidad, el problema no reside en el seguimiento de lo que declaró a partir de un determinado momento sino en la declaración inicial. La persona cuando se presenta a pedir el préstamo al Banco y tiene que probar que puede hacerse cargo del 25%, menciona los ingresos de todo el grupo familiar. Luego sucede que a los tres o seis meses ese ingreso se reduce porque el titular perdió el segundo empleo o uno de sus hijos se fue del hogar. Pero lo que no puede probar el Banco es que muchas veces esta persona consiguió un certificado falso; pidió a una empresa donde tiene conocidos que le diera una certificado de trabajo. Inclusive hay casos en que llega a conseguir figurar en una planilla y pagar aportes. O sea que si se va a investigar se encuentra que realmente figura en la contabilidad de la empresa y que el certificado es perfectamente legal; que dos meses antes de pedir el préstamo figuraba en la planilla de la empresa y dos meses después también y que estuvo recibiendo N$ 30.000 o N$ 40.000 mensuales. En estos casos no es posible probar que hubo la intención de defraudar. También se han presentado certificados de ingresos falsos, hay empresas dedicadas a otorgarlos.

El modus operandi es el siguiente: como para una cuota de N$ 19.000 tiene que ganar N$ 110.000 y en los hechos percibe solamente N$ 80.000, busca la solución de agregar el sueldo de un hijo, o de otro familiar, o también de conseguir un certificado como que está trabajando además en otro lugar. Lo ideal es conseguir figurar en una planilla y aportar por unos meses. Después pierde ese segundo empleo, por ejemplo, y solicita la rebaja de la cuota. Si a través de la ley se da la posibilidad de entrar con N$ 119.500, que significan una cuota de N$ 20.000 y luego pagar la tercera parte cuando puede demostrar su ingreso real, todo el mundo va a querer hacerlo.

SEÑOR SENATORE.- Voy a hacer varias aclaraciones en la forma más sintética posible.

En primer lugar, debo señalar que en ningún momento dije que cuando estuve en la Dirección General Impositiva no había defraudación y que ahora sí la hay. En ningún momento dije

eso; me interesa aclararlo, porque seguramente el señor Senador Batlle no me interpretó bien. Es más, creo que actualmente la defraudación es menor, porque a medida que la Administración Fiscal se va perfeccionando y se ajustan los contralores, la evasión disminuye.

Si traje ese ejemplo a colación fue para demostrar que hay otros casos que requieren el seguimiento de determinadas situaciones. En la Dirección General Impositiva se necesita saber, por ejemplo, si determinada persona ha hecho una declaración correcta de su patrimonio. A veces sucede que de ciertos contralores internos surge que una persona ha declarado, por un lado, que su patrimonio no alcanza a los N$ 8:000.000 y, por otro, aparece un documento que indica que eso no es así. Entonces, ese caso requiere el seguimiento y la averiguación respectiva.

El señor Presidente del Banco Hipotecario ha dicho, por su parte, que en algunos casos es necesario hacer denuncias penales contra quienes han presentado un certificado falso para justificar que perciben N$ 116.000, cuando sólo ganan N$ 25.0000. Es evidente que con ese ingreso, van a tener que optar entre pagar el Banco y no comer o vivir en un cantegril.

SEÑOR BATLLE.- En el caso de que aparezca un certificado falso, ¿el señor Senador Senatore considera que debe hacerse la denuncia penal contra quien lo emitió y contra quien lo presentó?

SEÑOR SENATORE.- Por supuesto.

SEÑOR BATLLE.- Considerará, entonces, que lo primero que hay que hacer es decirle que deje la vivienda. Porque si se comprueba que la declaración que hizo es falsa, hay que iniciar un juicio de desalojo.

SEÑOR SENATORE.- El señor Presidente del Banco Hipotecario

ha manifestado que se han hecho denuncias penales por declaraciones falsas. De manera que es el propio contador Kneit el que lo ha dicho. Pero personalmente, comparto ese criterio. Si una persona accede a una vivienda con un certificado falso, no tienen derecho a ella.

Comparo estos casos con los que tienen lugar en la Administración Fiscal. Por ejemplo, quienes no pagan el IRIC, es porque sus ingresos no superan los N$ 1:000.000 anuales. Pero si se comprueba que la suma que percibe por año es de N$ 2:000.000, hay que hacerle un juicio por defraudación.

En primer lugar habrá que hacer una estimación de oficio y comprobar desde cuándo comenzó con esa defraudación; luego, además de la denunca penal, será pasible de sanciones y recargos.

Lo mismo sucede con quienes acceden a una vivienda a través de un documento falso. Aunque no nos guste, tendremos que solicitarle que abandone la vivienda.

Es evidente que la ley no está partiendo de la base de que se engaña, sino de que quien accede a la vivienda efectivamente utilice el 25% de sus ingresos reales. Lo que prescribe la norma legal es que si con posterioridad a la obtención del préstamo los ingresos nominales totales de la familia cayeron por debajo del nivel teórico, ésta podrá ampararse a lo dispuesto. Y si el ingreso disminuye, es por distintas circunstancias que se puede probar que han tenido lugar. Lo que hace la ley no es crear un hecho determinado, sino reconoce su existencia, porque ésta es demostrable. El señor Presidente me dice que no es así; yo voy a poner un ejemplo a ver si continúa pensando de esa manera. Tal vez sea yo el que haya interpretado mal la norma.

Supongamos que en el momento en que accedo a la vivienda tengo un ingreso de N$ 116.000, conformado por mi sueldo, el de mi señora y el de mis dos hijos.

No defraudé ni mentí y obtuve una vivienda. Durante dos o tres años pago una cuota por el 25% de mis ingresos. Luego, llega el momento en que mis hijos se casan y, en consecuencia, baja el ingreso del núcleo familiar. Ese no es un hecho inventado. El señor Presidente del Banco me dice que se contemplan esas situaciones; sí, pero lo que yo señalo es que este proyecto no inventa hechos sino que los reconoce.

Ahora bien; el señor Presidente del Banco ha expresado --y esto es algo más grave-- que con esto, que es un hecho real no creado por la ley, se va a dar lugar a que se presente una cantidad de familias en esta situación. Entonces, lo que tenemos que pensar no es si la ley está bien o mal; debemos analizar si se trata de situaciones creadas por la ley o son simplemente reconocidas por ella.

Considero que vamos a tener que continuar con el estudio de este tema en una próxima sesión. De todas maneras, quiero reiterar que estas categorías creadas por la ley responden a hechos reales. Sin embargo, si el señor Presidente del Banco afirma que todo esto es producto de que se accedió a los préstamos del Banco en forma fraudulenta --lo que se puede probar algunas veces sí y otras no-- el problema pasa a ser otro. Pero no se me puede decir que lo que hace este proyecto es crear categorías; simplemente las reconoce. Además, el hecho de que una persona pase de cuatro salarios mínimos a uno no es algo que pueda fabricar yo ni inventar el proyecto.

SEÑOR KNEIT.- ¿Cuántos casos estima que pueden darse en la realidad de una persona que teniendo cuatro o cinco salarios mínimos pase a percibir solamente uno?

SEÑOR SENATORE.- Creo que son muy pocos los casos, señor Presidente.

SEÑOR KNEIT.- Le voy a explicar al señor Senador por qué entonces no es necesario este proyecto.

Reitero que el Banco contempla todos esos casos --los conocemos por las cartas que se han presentado-- sin necesidad de este proyecto, en función de la ley vigente.

SEÑOR SENATORE.- Entonces, ¿por qué esta oposición a este artículo?

SEÑOR KNEIT.- Porque con este artículo se está abriendo la puerta para que se presenten 5.000 ó 10.000 personas. Y voy a explicar por qué.

En este momento hay 5.000 situaciones planteadas ante el Banco. Por los datos que poseemos --no los puedo fundamentar-- de esa cifra, solamente 1.000 personas tenían un ingreso determinado que luego perdieron. Todos los demás casos responden a situaciones de personas que para acceder al préstamo incurrieron no en la falsificación de documento público --eso se dio en alguna oportunidad y lo declaramos ante la Justicia Penal-- sino en la acreditación de ingresos adicionales en su declaración. Entonces, no sería el caso de una familia que se desintegra por el casamiento de los hijos o el fallecimiento de la esposa; sería el caso de una declaración de ingresos en la que aparece el suegro como integrante del núcleo familar o en la que se incluye un segundo empleo. Esa es una situación comprobada, generalizada y generalizante. Todo el mundo sabía que para obtener un préstamo por una vivienda de categoría III, alcanzaba con presentar un certificado de ingresos falseando la realidad. Eso se dio en momentos en que la ley establecía que el tope era el 25% del ingreso. Actualmente, a esa persona que debería pagar una cuota que oscila entre los N$ 30.000 y N$ 50.000, se le está fijando provisoriamente una del 20 o 25% de sus ingresos, pero jamás del 5%, como se establece en este proyecto de ley.

Entonces, si todo el mundo tiene derecho a la vivienda, debemos buscar el financiamiento correspondiente para que ello sea posible. Pero esa persona que falsificó el monto de sus ingresos, además de haber incurrido en una falta, no tiene derechos porque expresó que podía volcar el 25% de sus ingresos al pago de una cuota, mientras que no es así. Por lo tanto, queda fuera del préstamo.

En consecuencia, estamos partiendo de la base de que reconocemos que para acceder al préstamo se puede afectar hasta un 25% del ingreso de esa persona. No es el concepto de la Constitución o el de vivienda decorosa para todos; es el concepto pragmático de acuerdo con los recursos del Banco. Si ello es así, y si este es el concepto, lo que puede originar este proyecto es un desfinanciamiento del Banco porque todas las otras situaciones puntuales, caso por caso, ya están contempladas.

SEÑOR PRESIDENTE.- Quisiera saber cómo están distribuidas entre las categorías del Banco esas 5.000 solicitudes de rebaja de las cuotas.

SEÑOR KNEIT.- La mayoría de ellas corresponde a la categoría III y obedece a refinanciaciones de personas que se presentaron cuando se daban préstamos de promoción privada. En esos momentos se acreditaban ingresos que no reflejaban la realidad.

En las categorías I, II y III las cuotas son adecuadas. Si decimos que la cuota media del Banco es actualmente de N$ 19.500, es porque tenemos 40.000 ó 50.000 personas con cuotas cuyo promedio es de N$ 10.000 o N$ 12.000. Esa es una cuota tremendamente razonable, salvo en casos puntuales.

Entonces, no debemos generalizar partiendo de la base de que estamos legislando para dentro de veinte años. Debemos tener cuidado de seguir manteniendo ese equilibrio del Banco, adquirido a través de diversas leyes. Además, el Banco posee recursos --como es el caso del impuesto a los sueldos-- que son solamente anuales. Si se me dice que el Parlamento o el Poder Ejecutivo van a votar un financiamiento para el Banco por veinticinco años, la situación cambia. Pero con recursos anuales, y ya comprometidos, ¿cómo vamos a subsidiar préstamos a veintincinco años?

SEÑOR SENATORE.- Pienso que vamos a tener que aclarar este punto en una próxima sesión.

Lo que he señalado es que este proyecto establece --tal como figuraba en leyes anteriores-- un derecho a la vivienda para aquellas personas con un determinado ingreso, del que no se podía afectar más del 25%.

Considero que estamos hablando de una forma atípica de manejar la Ley de Vivienda. No puedo dejar de pensar que he hecho todos estos cálculos en función de una realidad que puede ser importante. No puedo creer que haya muchas personas que vayan a recurrir al subsidio si el préstamo ha sido concedido en forma regular.

Aprovecho la oportunidad para decir que los salarios mínimos cada vez son más reducidos. Si partimos de noviembre y diciembre de 1984, considerando también enero y febrero

de 1985, veremos que aquel índice 100 se ubica ahora en 92. Esto agrega más dificultades, ya que no se relaciona con lo que debería tener por ingreso una persona que por su trabajo gane los cuatro sueldos mínimos anteriores. No me parece razonable que una persona tenga que encontrarse en la situación de que su sueldo haya caído de cuatro salarios mínimos a tan sólo uno, y esta es la hipótesis que prevé la categoría A de la ley. No obstante, suponiendo que esta situación se dé, si aplicamos el artículo 7º, la cuota afectaría el 50% de los ingresos de esta persona, ya que en un sueldo de nuevos pesos 29.500 ella significaría N$ 15.000. Entonces, si esto es grave, la otra solución implica decirle a la persona que se vaya de su vivienda. De lo contrario, ¿cómo la paga?

SEÑOR KNEIT.- Debo señalar al señor Senador que la ley establece --la original y los dos proyectos-- en primer lugar, una extensión del plazo hasta 35 años; en segundo término, una rebaja en la tasa de interés hasta el mínimo legal y, por último, el cambio de vivienda. Simplemente, a esa persona que antes podía pagar una cuota de N$ 30.000 y que por las vicisitudes de la vida vio sus ingresos menguados, en lugar de mantenerlo en esa cuota, la trasladamos a una vivienda decorosa, por ejemplo, en Malvín Alto, donde seguramente pagará N$ 5.000 de cuota. De esta forma el tema se soluciona dentro de la ley y se evita todo tipo de problemas. Por lo tanto, no es necesaria la franja de subsidios.

SEÑOR BAUSERO.- Simplemente deseo manifestar que, en la realidad, nadie acepta el cambio de vivienda.

SEÑOR SENATORE.- Reitero que, a mi modo de ver, no es la ley la que genera el problema. Los problemas están en los hechos y sólo estamos tratando de encontrar una solución. Comprendo las consideraciones que formula el señor Presidente del Banco Hipotecario en cuanto a que primero se trataría de extender el plazo, luego de rebajar los intereses y, como última solución, se iría al cambio de vivienda, pero no me parece correcto exigir, a una persona cuyo ingreso es de N$ 29.500 --cuya canasta familiar se calcula en 3.2-- un 50% de lo que percibe como sueldo mínimo tal como sucedería de aplicarse el artículo 7º. Me parece que lo correcto sería exigirle el 5%, con lo cual llevaría esos N$ 15.000 a nuevos pesos 1.500 para que pueda vivir.

SEÑOR PRESIDENTE.- ¿No le parece al señor Senador Senatore

que una ley que determina que una persona termine contribuyendo con N$ 1.500 para una vivienda categoría III, comete una flagrante injusticia? Esa persona que estará pagando N$ 1.500 mensuales, privará simultáneamente a otras de la posibilidad de acceder a una vivienda, las que deberán alquilar una pieza --donde poder vivir quizá hasta con tres niños-- por una suma de N$ 25.000 o N$ 30.000. Observe el señor Senador que está elaborando una ley para que una persona pueda pagar N$ 1.500 por mes y me parece que eso, reitero, constituye una gravísima injusticia.

¿Cuánto cuesta un pasaje de ómnibus o un diario? En realidad, ¿le parece al señor Senador que esto significa hacer justicia social? Creo que no. Si el Poder Ejecutivo y el Parlamento aprobaran una ley de este tipo, creo que habremos perdido el sentido de las proporciones y de la justicia en el país, porque no debemos olvidar que tenemos que manejarnos dentro de los recursos posibles.

Cuando una persona ve reducido sus ingresos, la ley permite que el Banco le extienda el plazo, le rebaje los intereses o inclusive que le conceda otra vivienda.

Pero si lo que el señor Senador pretende es que se pague N$ 1.500 por mes, lo único que logrará --sin darse cuenta, por supuesto-- es que el Banco se funda.

Además, el Banco se verá impedido de construir cualquier tipo de obras ya que, ante una norma de este tipo, la gente se va a presentar masivamente, tal como sucede cada vez que se otorga una liberalidad.

Lo mismo ocurrió en la Dirección General Impositiva cuando se votó una ley de franquicias. En ese momento, el señor Senador venía al Parlamento como Director de ese organismo, argumentando que a causa de la franquicia no se iba a poder recaudar y que de esa forma sólo se estimulaba a los malos pagadores.

En el fondo, esto es lo mismo que vamos a conseguir --sin quererlo, reitero-- si prospera esta posición. Esto es lo que me aterra de la situación.

Evidentemente, tenemos que reflexionar un poco más sobre el tema, ya que estamos casi al borde de crear una situación

de desfinanciamiento para el Banco Hipotecario.

Fíjese, señor Senador, que hay diez mil personas que durante cuatro meses no pagaron y otras, que pagando muy poco, tampoco están conformes.

A su vez, los directivos de esas asociaciones tienen el mismo parecer.

Por otra parte, no conozco ninguna actividad que esté pagando el salario mínimo nacional, ni siquiera aquellas en las cuales sus empleados tienen los más bajos ingresos.

Todos los Senadores presentes tenemos una gran sensibilidad --no tengo inconveniente en darle la derecha en esto al señor Senador Senatore-- en cuanto a la situación de desesperación que padecen muchas personas que de pronto y de un día para otro, quedan sin trabajo.

Todos conocemos estos casos. Estos problemas son resueltos por el Banco Hipotecario.

Pero en este momento no estamos considerando este problema, sino que consideramos normas generales que pueden precipitar, no cinco mil solicitudes, sino cuarenta mil.

Recuerde el señor Senador Senatore cuando en el régimen anterior se presentaron esas personas a solicitar un crédito, impulsados por aquel sistema de promotores privados.

Estos organizaban a la gente, proporcionádole la documentación mínima imprescindible para acceder a un determinado nivel de ingresos.

Para ello se pagaba al Banco de Previsión Social por concepto de un segundo empleo que, en realidad no existía.

Por este motivo la mayoría de los ahorristas de este tipo es de categoría III.

gcq.6

Más que la sospecha tenemos la constancia de que ese segundo empleo nunca existió. ¿Qué vamos a hacer con esta gente? No la podemos echar de las casas, porque se trata de familias con hijos, que cometieron un delito y se aprovecharon de una coyuntura, impidiendo que otras personas pudieran haber accedido a esos préstamos. Están hace años dentro de esas casas, constituyendo allí sus vidas. No los podemos denunciar y dejarlos en la calle. Sin embargo, podemos estudiar cada caso en particular a los efectos de arreglar todas las situaciones.

Todo esto se hizo en el pasado, generando una obligación de recursos por parte del Banco y disminuyendo las disponibilidades para construir nuevas viviendas. Estamos hablando de categoría 3.

Se trata de tres o cuatro mil familias a las cuales el Banco no les puede decir en un futuro que incurrieron en una falsificación y echarlas a la calle. Todo esto provocaría un enorme desastre. Por lo tanto, debemos de a poco procurar solucionar este problema a través de las posibilidades que nos otorga la ley vigente.

Si extendemos ese mecanismo a los demás, por medio de un sistema que ya está pensado en la ley, haríamos que esa corruptela se transforme, al amparo de las disposiciones vigentes, en la tesis general de conducta de todos los ciudadanos que tienen una obligación pendiente con el Banco Hipotecario.

Si no podemos arreglar ningún problema social, vamos a crear una franja injusta de beneficiarios colocándonos en la misma situación en la que hace un tiempo nos situamos cuando legislamos sobre alquileres.

El señor Senador Ortiz, a nivel parlamentario, es sin ninguna duda, conjuntamente con el extinto señor Senador Paz Aguirre un estudioso de esas leyes. En un momento la congelación de alquileres determinó que miles y miles de personas no pagaran prácticamente nada, distorsionando totalmente el mercado.

Ahora, se daría una situación similar al alterar el mercado del Banco Hipotecario. De esta forma se crearía la mecánica para que miles de personas se amparen y reclamen la modificación de sus cuotas, disminuyendo sensiblemente

los recursos del Banco que se aplicarían, básicamente, al subsidio y que, por lo tanto, no podrá seguir captando porque se quebraría el equilibrio existente.

En consecuencia, el Banco no percibiría la cantidad mínima necesaria para nivelar los ingresos con los egresos y con las obligaciones financieras.

De esta forma se crearía una franja de beneficiarios que estaría situada muy por encima de los derechos que poseen de acuerdo con la ley, los ciudadanos del país respecto al acceso a la vivienda.

Todo eso surge del cálculo matemático que se ha hecho y que determina la posibilidad de que en casos numerosos e importantes pueda llegarse a pagar N$ 1.500 por una vivienda, lo cual es un atropello y un perjuicio para el resto de los ciudadanos del país, que están reclamando ayuda de parte de la sociedad a los efectos de obtener una vivienda decorosa, ya que no tienen recursos propios para acceder a la misma en el mercado.

Además, estaríamos presionando el mercado existente fuera del Banco Hipotecario haciendo que los cuartos que se alquilan en las pensiones y casas particulares lleguen a niveles muy altos. esta debería ser nuestra principal preocupación. Muy por el contrario, deberíamos exigirle a aquellos que poseen casa que realicen un esfuerzo para pagar las cantidades razonables al Banco Hipotecario con lo cual contribuirían a la desaparición de esta situación en la ciudad de Montevideo. Para mí esta es la más grave en lo que tiene que ver con el problema de la vivienda, ya que hay miles de personas viviendo en cuartos, sin baño y sin cocina. Treinta mil personas se encuentran en esta situación y este es el principal tema que debemos tratar en el día de hoy.

Pido excusas al señor Senador por haberlo interrumpido, pero creo que teníamos la obligación de dar nuestra opinión.

Reitero que en mi concepto, este es el centro del problema respecto de las funciones que debe cumplir el Banco Hipotecario en la ciudad de Montevideo.

La situación es muy diferente en el interior del país, puesto que no existe esa presión. Por el contrario, en

algunas zonas, con la presencia del MEVIR, y el Banco Hipotecario se ha producido una rebaja en los alquileres. En algunas zonas eso todavía no se da, pero la situación del interior es distinta a la acuciante realidad de Montevideo.

SEÑOR SENATORE.- He escuchado al señor Senador Batlle con el mayor gusto.

Digo que me extraña que se haga esta referencia con respecto a lo que he dicho porque yo comencé hablando de una vivienda de un valor de 2.500 UR. Pregunto al señor Presidente del Banco Hipotecario si una vivienda de ese valor corresponde a la Categoría III.

SEÑOR KNEIT.- No, señor Senador; corresponde a la Categoría II.

SEÑOR SENATORE.- Quiere decir que las Categorías III y IV no estuvieron en mi mente, porque partí de un promedio de 2.500 UR, de un aporte mensual de 6 UR equivalentes a N$ 15.000 y de una franja en que el ingreso mínimo --vamos a no llamarle salario porque en ese caso el señor Presidente del Banco puede estar vendiendo papeles-- que recibe una persona ha caído a N$ 29.000, y que con eso también tiene que alimentarse..

Por supuesto que reconozco lo que dice el señor Senador en cuanto a que hay gente que paga N$ 40.000 por el alquiler de una pieza.

Lo que se ha producido es una distorsión. Pero eso no tiene ninguna vinculación con los números que he dado.

SEÑOR PRESIDENTE.- Eso no es real, señor Senador. No hay nadie que esté ganando N$ 29.000 o que pueda vivir con esa cantidad.

SEÑOR SENATORE.- Si gana más de esa cantidad, entonces pasa a la Categoría B 1 de este proyecto, que comprende a quienes ganan entre N$ 29.000 y N$ 59.000.

SEÑOR PRESIDENTE.- Eso es para atrás, señor Senador.

SEÑOR SENATORE.- A quienes se encuentren en esa franja no les damos la misma solución.

SEÑOR KNEIT.- Lo que dice el señor Senador Senatore en teoría es verdad. También lo es que a las leyes de refinanciación de adeudos fiscales, no deberían presentarse aquellos que no tienen necesidad de hacerlo.

El señor Senador sabe mejor que yo que cada vez que se hace una amnistía fiscal, una refinanciación genérica, se presentan los que tienen necesidad y también los que no la tienen, porque la ley los ampara.

Exactamente eso es lo que va a suceder con este proyecto, o sea, que no se van a contemplar solamente los casos que plantea el señor Senador y que tan ardorosamente defiende porque los conoce individualemente al igual que nosotros --y que ya están contemplados y no tienen ningún problema-- sino que estamos legislando un beneficio para decenas de miles de casos en forma generalizada.

Si bien es cierto que no existe gente que gana un salario mínimo, van a existir miles de personas que van a declarar eso.

Esa es la diferencia y es lo que está sucediendo, y ya no para pagarle al Banco Hipotecario. El señor Senador Senatore sabe que un marido que se divorcia de su mujer, a veces, para no pagarle a sus hijos la pensión alimenticia, oculta sus ingresos y declara que vive con N$ 20.000 ó N$ 30.000 porque su "papá" le da lo demás. Ejemplos de eso le puedo dar cincuenta, casos de maridos que ocultan sus ingresos al Juez y éste no puede probárselos, y la mujer que tiene a cargo a sus hijos, no puede recibir de su marido esa diferencia que necesita para darles educación.

En este caso va a suceder exactamente lo mismo.

De esta forma estamos creando una legislación en que las situaciones que preocupan al señor Senador ya están contempladas. Estoy seguro que el señor Senador no tiene el más mínimo interés en beneficiar a aquellos que se van a amparar a esta ley y que, repito, estoy seguro al señor Senador no le preocupan.

SEÑOR SENATORE.- Por supuesto que no me preocupan.

SEÑOR KNEIT.- Entonces, esa disposición está equivocada.

SEÑOR SENATORE.- La solución del subsidio es la última a que se llega, después de haber rebajado la cuota y los intereses, y de haber cambiado la vivienda. El problema no es que quien tiene una vivienda Categoría III continúe con otra de la misma; de lo que se trata es de que quien no puede pagar determinada cantidad, tenga la facilidad de optar por otra de menor categoría o por aquellas que se construyeron para quienes se acogieron al RAVE. No se diga, entonces, que se está manteniendo en una Categoría III a alguien que dice que gana sólo N$ 29.500.

Si el señor Presidente del Banco Hipotecario me dice que todo eso de la franja que va desde N$ 29.000 a N$ 59.000 va a ser también un invento, digo que de esa forma no puedo razonar con la ley. Quien habla está razonando de acuerdo a las cifras reales y con las posibilidades que tiene el Banco antes de alcanzar el subsidio, ya que no se llega a éste en forma inmediata.

Creo conveniente que en la próxima reunión continuemos considerando estos aspectos, porque si no, daría la impresión de que se va a producir una catástrofe del tipo del terremoto de México.

SEÑOR KNEIT.- Es una catástrofe del estilo del terremoto en México, y le explico por qué señor Senador.

Hace unos minutos el señor Senador se refería a la extensión del plazo a 35 años, que ya está previsto y es sensacional; a la baja de la tasa de interés a un 2%, lo que también se prevé y es sensacional; pero hay un artículo 7º que establece como mínimo 35 años y una tasa de interés, no de un 2%, sino de 0. Pero todo eso al señor Senador no le alcanza --lo fundamentó tres o cuatro veces-- porque hizo cálculos y llegó a la conclusión de que no se contempla

a la gente que ganando N$ 29.500 tendría que pagar una cuota de N$ 1.500.

Quiere decir que si vamos al mecanismo de los 35 años y del 0%, dejando de lado el cambio de vivienda, se tiene que ir directamente al subsidio y lo único que le permite evitarlo es aplicar el artículo 7º, que es el que no convence al señor Senador.

De modo que para las finanzas del Banco de los años 1990, 1991, 1995 y no para el de 1989, es una catástrofe, es un terremoto como el de México.

SEÑOR SENATORE.- No es que no me convenza el artículo 7º; es un artículo que da una solución inversa a la que debería brindar una ley racional de vivienda. De acuerdo a los cálculos que hice aplicando el artículo 7º, se exige más al que tiene menores ingresos. Por supuesto que, en otra oportunidad, podremos discutir si mis cálculos están equivocados o no. Con esa disposición, que señala que los préstamos tienen que ser pagados en 35 años y con una tasa 0 se da una solución que no es racional para una ley de vivienda.

Pido disculpas por haberme extendido demasiado, pero entiendo que el problema de la vivienda es grave y que está inserto en un país que tiene ante sí graves inconvenientes, y yo no soy un uruguayo que ha vivido en el extranjero y que recién se acerca a nuestro país. Repito que estamos ante un problema general, pues también la Federación Rural nos está haciendo ver la posibilidad de una refinanciación. Entiendo que lo que tiene que ver con la vivienda debe ser encarado de acuerdo con un Plan Nacional de Viviendas, porque no me interesa desfinanciar al Banco Hipotecario.

SEÑOR PRESIDENTE.- Y es lo que va a resultar de su proposición.

SEÑOR SENATORE.- No es así.

SEÑOR BAUSERO.- Deseo dejar una constancia en cuanto a algo que se dijo cuando analizamos los recursos con que contaba el Banco Hipotecario para realizar sus programas que, por supuesto, podrá decirse que son pequeños y podrían ser mayores.

Para eso que estamos haciendo ahora es fundamental el ahorro público y creemos que si el Banco se va constituyendo, poco a poco, solamente en una institución fuente de subsidios, la gente que no ve las obras, va a dejar de depositar. En consecuencia, el Banco no va a seguir siendo atractivo como para recoger recursos que son los que hoy nos permiten subsidiar esos gastos y llevar adelante un plan de vivienda, que será algo intermedio, pero que se está llevando a cabo.

Tenemos, repito, un gran temor de que si la gente se entera de que el Banco se convierte en un banco de subsidio, la Institución pierda totalmente la forma de captación que tiene en este momento.

SEÑOR PRESIDENTE.- La Comisión agradece la presencia de los miembros del Directorio del Banco Hipotecario.

Esperamos que en la próxima sesión, a realizarse el jueves de la semana que viene, podamos avanzar más en el tema, aunando criterios a efectos de confeccionar un texto que nos satisfaga a todos.

Se levanta la sesión.

(Es la hora 11 y 40 minutos).

D.571
bz.3